

# RS OGH 1998/9/29 1Ob226/98m, 5Ob320/98i, 3Ob114/00m, 5Ob35/02m, 5Ob76/02s, 5Ob262/02v, 5Ob21/04f, 1O

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 29.09.1998

## Norm

MRG §12a Abs3

## Rechtssatz

Entscheidend für das Recht auf Anhebung des Mietzinses gegenüber einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung ist es, ob auf der Mieterseite ein Machtwechsel in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht eingetreten ist; das ist grundsätzlich dann der Fall, wenn es zum "Kippen der Mehrheitsverhältnisse" in der Gesellschaft mit beschränkter Haftung gekommen ist.

## Entscheidungstexte

- 1 Ob 226/98m

Entscheidungstext OGH 29.09.1998 1 Ob 226/98m

Veröff: SZ 71/157

- 5 Ob 320/98i

Entscheidungstext OGH 29.06.1999 5 Ob 320/98i

Auch; Beisatz: Ein "Kippen der Mehrheitsverhältnisse" findet bereits dort statt, wo einem

Minderheitsgesellschafter Anteile zuwachsen, so dass er insgesamt 50 % überschreitet (§ 39 Abs 1 GmbHG). (T1);

Beisatz: Auch das Erreichen der Anteilsmehrheit ist eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, die es dem dadurch Begünstigten ermöglicht, auf das von der Gesellschaft betriebene Unternehmen derart Einfluss zu nehmen, als hätte er es selbst erworben. (T2) Beisatz: Das muss auch dann gelten, wenn ein Gesellschafter an der Vermietergesellschaft mit einem Stammkapital von 50 % beteiligt war und eine weitere Stammeinlage von 25 % erwirbt, so dass er über einen Geschäftsanteil von 75 % und damit über jene Dreiviertelmehrheit verfügt, die ihn berechtigt, sogar den Gesellschaftsvertrag zu ändern (§ 50 Abs 1 GmbHG). (T3)

Beisatz: Hier: Ein Gesellschafter, der zuvor nicht Mehrheitsgesellschafter war, erwirbt alle restlichen Anteile hinzu, so dass er Alleingesellschafter wird. (T4)

- 3 Ob 114/00m

Entscheidungstext OGH 25.04.2001 3 Ob 114/00m

Vgl; Beisatz: Die bloße Begründung von Streubesitz an der Holding-AG der Mieterin verwirklicht nicht den

Tatbestand des § 12a Abs 3 MRG. (T5)

- 5 Ob 35/02m

Entscheidungstext OGH 12.03.2002 5 Ob 35/02m

Auch; Beisatz: Das vom Gesetzgeber genannte Beispiel ist jedoch auf Kapitalgesellschaften zugeschnitten und lässt sich auf Personengesellschaften des Handelsrechts nur bedingt übertragen. (T6)

- 5 Ob 76/02s

Entscheidungstext OGH 25.06.2002 5 Ob 76/02s

Auch; Beis ähnlich T1; Beisatz: Bei Kapitalgesellschaften reicht ein schlichtes "Kippen der Mehrheitsverhältnisse". (T7)

- 5 Ob 262/02v

Entscheidungstext OGH 10.02.2004 5 Ob 262/02v

Vgl aber; Beisatz abweichend zu T5: Der Gesetzgeber wollte die Veräußerung der Anteilsmehrheit jedenfalls als Änderung im Sinn des § 12a Abs 3 MRG verstanden wissen. Die damit nicht in Einklang stehende Entscheidung<sup>3</sup> Ob 114/00m trägt diesem Umstand nicht Rechnung, indem sie für maßgeblich ansah, dass nach dem stückweisen Abverkauf eines Gesellschaftsanteils es zu Streubesitz kam und kein einzelner Aktionär in der Folge in der Lage war, allein auf das von der Gesellschaft betriebene Unternehmen entscheidenden Einfluss zu nehmen. Auch durch eine solche Verschiebung der Anteilsverhältnisse tritt eine Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten auf die Gesellschaft im Sinne des § 12a Abs 3 MRG ein. (T8)

Beisatz: Ist nach den Änderungen in der Mietergesellschaft die Mehrheit der Anteile nunmehr anderen Personen als den bisherigen Gesellschaftern wirtschaftlich zuzurechnen, bedarf es keines eigentlichen "Machtwechsels" in der Gesellschaft mehr, weil sich in der Regel eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten bei einer Anteilsverschiebung um mehr als 50 % ergibt. (T9)

Veröff: SZ 2004/23

- 5 Ob 21/04f

Entscheidungstext OGH 19.04.2004 5 Ob 21/04f

Auch; Beis ähnlich T6; Beisatz: Insbesondere in Kommanditgesellschaften kann sich eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten aus vielerlei Umständen ergeben, die nicht in eine einfache Formel für die "Berechnung" des Machtwechsels zu bringen sind. (T10)

Beisatz: Ob der Tatbestand des § 12a Abs 3 erster Satz MRG verwirklicht wurde, kann immer nur nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls entschieden werden. (T11)

- 1 Ob 19/04g

Entscheidungstext OGH 17.05.2004 1 Ob 19/04g

Beis wie T1; Beis wie T7; Beisatz: Allfällige interne Absprachen zwischen Gesellschaftern sind nach ständiger Judikatur nicht maßgeblich. (T12)

Beisatz: Hier: Zwei Ehegatten, die als (Familiengeschafter) Gesellschafter gemeinsam Geschäftsanteile von zusammen 56 % halten. (T13)

- 6 Ob 122/05t

Entscheidungstext OGH 23.06.2005 6 Ob 122/05t

Auch; Beis wie T6; Beis wie T1; Beis wie T7

- 6 Ob 88/06v

Entscheidungstext OGH 24.05.2006 6 Ob 88/06v

Beisatz: Das Kippen der Mehrheitsverhältnisse indiziert allerdings lediglich eine entscheidende Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, seine konkreten Auswirkungen sind im Einzelfall zu prüfen. (T14)

- 6 Ob 15/07k

Entscheidungstext OGH 15.02.2007 6 Ob 15/07k

Beis wie T14; Beisatz: Die Grundsätze gelten auch für den Fall der Verschmelzung von Kapitalgesellschaften. Es liegt grundsätzlich ein Anwendungsfall des § 12a Abs 3 MRG vor, eine Mietzinsanhebung kommt aber nur in Betracht, wenn die Verschmelzung zu einer entscheidenden Änderung der rechtlichen und wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten führt. (T15)

- 3 Ob 78/07b

Entscheidungstext OGH 25.04.2007 3 Ob 78/07b

Auch; Beis wie T14; Beisatz: Vermieter ist behauptungs- und beweispflichtig. (T16)

Beisatz: Im Hinblick auf die Bejahung der „Machtwechseltheorie“ kann nunmehr von einer gefestigten und wohl einheitlichen jüngeren oberstgerichtlichen Rsp gesprochen werden. - Revision zurückgewiesen. (T17)

Beisatz: Hier: Umschichtungen im Konzern. (T18)

- 1 Ob 180/07p

Entscheidungstext OGH 26.02.2008 1 Ob 180/07p

Beis wie T12; Beis wie T14; Beisatz: Hier: Keine Änderung der wirtschaftlichen Einflussmöglichkeiten, weil der Gesellschafter bereits vor dem Erwerb der Anteile aufgrund bestehender und tatsächlich eingehaltener Abreden (eines drei Jahre vor Inkrafttreten des § 12a MRG ohne Hinweis auf Umgehungsabsicht geschlossenen Syndikatsvertrags) der alleinige wirtschaftliche Einflussberechtigte gewesen war. (T19)

- 1 Ob 235/07a

Entscheidungstext OGH 10.06.2008 1 Ob 235/07a

Auch; Beisatz: Die Aufstockung von 50,5 % auf 75,25 % der Geschäftsanteile an einer Mietergesellschaft führt im Allgemeinen zu keinem Machtwechsel im Sinn des § 12a Abs 3 MRG. (T20)

- 1 Ob 73/10g

Entscheidungstext OGH 01.06.2010 1 Ob 73/10g

Auch

- 9 Ob 53/11a

Entscheidungstext OGH 21.12.2011 9 Ob 53/11a

Auch

- 5 Ob 91/12m

Entscheidungstext OGH 20.11.2012 5 Ob 91/12m

Auch; Auch Beis wie T5

- 7 Ob 155/13i

Entscheidungstext OGH 16.10.2013 7 Ob 155/13i

Auch

- 5 Ob 224/14y

Entscheidungstext OGH 24.02.2015 5 Ob 224/14y

Auch; Beisatz: Die Bestimmung des § 12a Abs 3 MRG enthält keine Diskriminierung des Erwerbs von Beteiligungen durch EU?Ausländer. Auch sonst begründet § 12a Abs 3 MRG keine ? über das allgemeine Diskriminierungsverbot hinausgehende ? Beschränkung von durch den Vertrag garantierten Freiheiten, weil durch das dem Vermieter eingeräumte Recht zur Anhebung des bisherigen Mietzinses auf einen angemessenen ? marktkonformen ? Betrag keineswegs der Marktzugang erschwert oder weniger attraktiv gemacht wird. (T21)

- 10 Ob 79/15p

Entscheidungstext OGH 22.10.2015 10 Ob 79/15p

Auch; Beisatz: Der Wechsel der Mehrheit der Vereinsmitglieder führt alleine noch nicht zu einem eine Mietzinsanhebung erlaubenden „Machtwechsel“. (T22)

- 5 Ob 127/17p

Entscheidungstext OGH 29.08.2017 5 Ob 127/17p

Auch; Beis wie T14; Beis wie T17; Beisatz: Hier: Aufteilung eines Gesellschaftsanteils von 51% des durch Tod ausgeschiedenen Gesellschafters auf die verbliebenen Gesellschafter, ohne dass einer eine alleinige Mehrheit erhielt. (T23)

- 5 Ob 155/18g

Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 155/18g

- 5 Ob 173/18d

Entscheidungstext OGH 06.11.2018 5 Ob 173/18d

Auch; Beis wie T14; Beis wie T17

- 5 Ob 195/19s

Entscheidungstext OGH 20.02.2020 5 Ob 195/19s

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:RS0111167

**Im RIS seit**

29.10.1998

**Zuletzt aktualisiert am**

21.04.2020

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)